

Riihimäen Peltosaaren asuinalueen kokonaisvaltainen uudistaminen

Irene Väkevä-Harjula (toim.)



Riihimäen Peltosaaren asuinalueen kokonaisvaltainen uudistaminen

Irene Väkevä-Harjula (toim.)



ASUMISEN RAHOITUS- JA KEHITTÄMISKESKUS
Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus raportteja 4 | 2013

Taitto: Jessica Raita, Edita Prima Oy
Kansikuva: Antti Nikkanen

Julkaisu on saatavana internetistä:
www.ara.fi/julkaisut

Edita Prima Oy, Helsinki 2013

ISBN 978-952-11-4177-5 (PDF)
ISSN 1979-5514 (verkkokj.)

ESIPUHE

Rakennettu ja sosiaalinen ympäristö, ihmiset ja sosiaaliset suhteet vaikuttavat hyvätai huono-osaisuuden kehittymiseen. Koettu elämä ja mallit periytyvät. Näin pohdiskelin käyttöasteprojektin päättyessä vuonna 2007. Samaan aikaan luotiin tavoitteita uudenlaisia kehittämistehtäviä ja malleja luotaavalle ARAn nelivuotiselle Asumisen uudistaminen -projektille, joka lähti käyntiin vuonna 2009.

Käyttöasteprojektissa oli mukana 40 kuntaa, joissa yhteistyössä käytettiin monipuolisia keinoja tyhjiksi jääneiden arava- ja korkotukivuokra-asuntojen vähentämiseksi muun muassa asuntoja purkamalla, myymällä ja käyttötarkoitusta muuttamalla. Projektissa luotiin salkutusmalli ARA-kiinteistökannan arvioimiseksi.

Riihimäen kaupunki oli mukana jo Käyttöasteprojektissa ns. ulkojäsenenä ja laati vuokra-asuntostrategian Peltosaaren asuntoalueen vuokra-asuntokannan uudistamiseksi ARAn myötävaikutuksella. Riihimäen kaupunki päätti liittyä Asumisen uudistaminen -projektiin, tavoitteenaan Peltosaaren asuntoalueen kokonaisvaltainen kehittäminen ja alueen arvon nostaminen.

Asumisen uudistaminen -projektin tavoitteena on ollut kehittää ja parantaa asuntokannan ja alueiden energiatehokkuutta ja kilpailukykyä. Sillä vastattiin osaltaan valtioneuvoston asuntopoliittisen toimenpideohjelman tavoitteisiin ja toteutettiin Suomen ilmasto- ja energiastrategiaa. Tavoitteena oli etsiä pilottihankkeilla ratkaisuja ARA-asuntokannan ja asuntoalueiden kehittämiseen sekä energiatehokkuuden parantamiseen, asuntokannan sopeuttamiseksi muuttuviin asuntomarkkinoihin, kiinteistökannan kehittämiseen sekä edistämään kuntien asumisen ja maankäytön suunnittelua erityisesti uudistuotannon määrän ja vanhankannan korjaustarpeiden sekä muiden kehittämistoimenpiteiden yhteensovittamiseksi mm. elinkeinoelämän tarpeita silmälläpitäen. Erityisryhmien asuminen on tärkeä osa kunnan vastuullista ja pitkäntähtäimen tarpeisiin vastaavaa suunnittelua.

Asumisen uudistaminen -projektin myötä Peltosaaren kehittäminen kytkeytyi osaksi VTT:n kansainvälistä EcoDrive-hanketta. Lisäksi Helsingin yliopiston kaupunkimaantieteen laitoksen tutkijat selvittivät energiatehokkuuden parantamista Peltosaarella sekä alueen segregoitumisen syitä. Edellä mainituilla toimenpiteillä pyrittiin välttämään ”ongelmien betonoituminen” vuosikymmeniksi eteenpäin. Peltosaaren alueen kehittämiseksi haluttiin löytää uusia, perustavaa laatua olevia radikaaleja malleja ja pysyviä keinoja, joilla asetetut tavoitteet voidaan tehokkaammin saavuttaa.

Peltosaari-projekti on ammentanut ja hyödyntänyt hyviksi koettuja tuloksia myös muista samankaltaisten haasteiden kanssa painivista kehittämishankkeista niin Suomessa kuin muualla Euroopassakin. Lissabonin malli segregoituneiden asuinalueiden uudistamiseen purkamisen, monipuolisen suunnittelun ja asukkaiden hyvinvoinnin avulla toivat uutta näkökulmaa myös Peltosaaren uudistamisen suunnitteluun. Lisäksi peltosaarelaisia asukkaita kannustettiin osallistumaan asuinalueensa kehittämiseen.

1970-luvulla Suomessa rakennettiin asuinalueita nopealla aikataululla. ”Betonilähiöiden”, uudistamistarpeista ja korjausvelasta on puhuttu pitkään – lähes koko niiden olemassaolon ajan. Lähiöt rakennettiin maaltamuuttajien ja teollisuuden työvoiman asumistarpeisiin. Useat lähiöiksi määriteltyt asuinalueet ovat käyneet useita korjausvaiheita läpi, ensimmäisen korjausaallon jo 1990-luvulla. Kolmas ympäristöministeriön koordinoima lähiöohjelma päättyi vuonna 2011 ja uusin Asuntoalueiden kehittämisohjelma käynnistyi vuoden 2013 alussa. Riihimäen Peltosaari oli mukana

sekä 1990-luvun korjausrakentamiseen keskittyneessä lähiöprojektissa että 2011 päättyneessä lähiöohjelmassa. Lisäksi Peltosaarta on kehitetty Tekesin, Hämeen liiton ja Hämeen ELY-keskuksen rahoittamilla hankkeilla.

”Elämän mielekkyyden kokemisen kannalta on merkitystä sillä, millaisella näytöllä se eletään. Asumisviihtyvyyteen vaikuttavat fyysinen ympäristö ja asukkaiden keskuudessa tapahtuva sosiaalinen vuorovaikutus.” Näin vakuuttaa tutkimuksensa Heikki Lehtonen (Yhteisö, 1990).

Asumisen uudistaminen 2009–2012 -projektin innovatiivisen hankkeen tavoitteeksi otettiin uudistaa asuinalueita Riihimäen Peltosaarella kokonaisvaltaisella mallilla. Sen lähtökohtana oli kysymys: miten voidaan uudistaa monipuolisella projektikokonaisuudella asukkaiden elinolosuhteita ja sosiaalista ympäristöä, fyysistä rakennettua asuinympäristöä ja kiinteistöjä? Asumisen uudistaminen -loppuraportissa kerrotaan tästä Riihimäen Peltosaaren kehittämismallista.

Kokonaisvaltaiseen asuntoalueen suunnitteluun ja rakennetun ympäristön uudistamiseen on laadittu Peltosaaren yleissuunnitelma. Yleissuunnitelman laatimiseen saatiin eväitä toteutetulla ideakilpailulla arkkitehdeille. Siinä asukkaat voivat vaikuttaa ja ideoida uudella tavalla yhdessä kilpailuun osallistuvien suunnittelijoiden ja asiantuntijoiden kanssa. Kilpailuun saatiin ennätysmäärä osallistujaehdotuksia. Myös kansainvälisestä EcoDrive-projektista on saatu uusia näkemyksiä kehittämiseen.

Peltosaari-projektissa on saatu aikaan uusia asuinalueen kehittämistä edistäviä ratkaisuja. Peltosaaren kehittäminen tarjoaa konkreettisia esimerkkejä asuntoalueiden kokonaisvaltaiseen uudistamiseen, asumisen ongelmien vähentämiseen sekä uusien asumisratkaisujen käyttöönottoon maassamme. Monipuolinen kokonaisuus, jossa sosiaalisuus ja alueen kokonaisvaltainen uudistaminen on huomioitu, palkittiin Asuntomarkkinoiden huippuseminaarissa 2013, jolloin Riihimäen Peltosaari-projekti sai innovaatiopalkinnon. Teollisen korjausrakentamisen ja energiatehokkuutta parantavan kehittämisen pilotti, Innova-hanke Riihimäen Kotikulma Oy:ssä on myös saanut kunniamaininnan Puupalkintokilpailussa.

Tehtävät vaativat kuitenkin, kuten tähänkin asti, myös jatkossa Riihimäen kaupungin päättäjiltä ja johdolta innovatiivista, kehittämismyönteistä otetta sekä samanhenkisiä ja yhteistyötaitoisia tekijöitä mm. kaavoituksessa, asuntostrategisissa ratkaisuissa, vuokrataloyhtiössä ja rakentamisen toteuttamisessa. Erityisen huomion saakin tekninen virasto ja sosiaalitoimi erityisryhmien asumisenratkaisuilla ja työntekijöiden alueelle jalkautumisella. Peltosaarella onkin eri hankkeiden avulla kehitetty asumisen uudistamisen palvelumallia, kuultu asukkaita sekä ryhdytty auttamaan syrjäytyneitä nuoria. Projektilla on ollut onni, kun sillä on ollut aktiivinen projektinvetäjä Irene Väkevä-Harjula. Erityistä kiitosta ja huomiota tulee osoittaa peltosaarelaisille, jotka ohjelmasta ja projektista toiseen ovat edelleen innostuneita kehittämään asuinalueitaan ja osallistumaan erilaisiin työryhmiin sekä Peltosaari Parlamenttiin ja Peltosaari-Seuraan.

Asukkaiden kohtaamiseen liittyvät innovatiiviset mallit kuvataan tässä raportissa. Peltosaari-projektissa saatiin aikaan useita käytännön suunnitteluratkaisuja, joista voidaan löytää malleja erilaisten asuntoalueiden uudistamiseen.

Peltosaari-projektin painopiste siirtyi 5.3.2013 toteuttamisvaiheeseen, fyysiseen rakentamiseen ja korjaamiseen, kun tekninen lautakunta hyväksyi Peltosaaren yleissuunnitelman. Seuraava askel rakentamisen eteenpäin viemiseksi on neuvottelujen käynnistäminen rakentajien ja suunnittelijoiden kanssa. Rakentamalla, purkamalla ja korjaamalla Peltosaaresta saadaan viihtyisiä ja energiatehokas asuinalue. Auttamalla asukkaiden elämänhallintaa Peltosaari-projektissa kehitetyin tavoin päästään varmasti haluttuun lopputulokseen.

Marianne Matinlassi
kehittämispäällikkö, ARA

SISÄLLYS

Esipuhe	3
1 Kehittämisen merkitys Riihimäen kaupungille	7
2 Johdanto	9
2.1 Miksi Peltosaarta kehitetään?	10
2.2 Raportin kirjoittajat ja valitut aiheet	13
3 Historian havinaa	14
3.1 Peltosaaren synty	15
3.1.1 Kaavoitus ja rakentuminen	16
3.1.2 Alueen imagon muodostuminen	16
3.1.3 Sektorijaon haitat ja puutteellinen konserniohjaus	17
3.2 Peltosaari-seura – alueen pitkäaikainen vaikuttaja vuodesta 1975	18
4 Tutkimuksesta puhtia Peltosaaren kehittämiseksi	20
5 Projektin perustaminen	23
5.1 Visio, tavoitteet, strategia, projektisuunnitelma ja hankesalkku	23
5.2 Projektionnin merkitys Peltosaaren kehittämisessä	26
6 Peltosaaren rakentaminen ja uudistaminen	29
6.1 Peltosaaren maankäyttö ja kaavoitus	30
6.1.1 Arkkitehtikilpailulla Peltosaaresta kaupunkikeskustan toiminnallinen osa	33
6.1.2 Yleissuunnitelman kehittäminen kilpailun voittajaehdotuksen pohjalta	35
6.1.3 Selvitykset	36
6.1.4 Yleissuunnitelma 2012	36
6.1.5 Mielipiteet keuhällä 2012 nähtävillä olleesta suunnitelmasta	38
6.1.6 Maankäyttösuunnitelma 2013	39
6.1.7 Kustannukset	40
6.1.8 Prosessi	41
6.1.9 Toteuttamiseen tähtäävät toimenpiteet	42
6.2 Yhdyskuntarakentamisen innovatiivinen hankintamenettely	43
6.2.1 Hankintamenettelyn tavoitteet ja onnistumisen arviointi	43
6.2.2 Valmisteluvaihe 2009–2010	45
6.2.3 Ideavaihe 2010	46
6.2.4 Kehittelyvaihe	49
6.3 Taloyhtiöiden näkökulma	50
7. Ekologinen ja energiatehokas Peltosaari	52
7.1. EcoDrive-hanke	52
7.2 Innova-talo	55
7.3 Peltosaari ja kaukolämpö	57
7.4 Peltosaaren energiaeksperttitoiminnalla huomattavia säästöjä	58
7.4.1 Mitä energiaekspertti tekee?	58
7.4.2 Energiaeksperttitoiminnasta ja tuloksista	59
7.4.3 Käytännön esimerkki: Peltosaaren Riidenharjun tuloksia veden säästöstä	59

8 Kumppaneilta lisää osaamista	60
8.1 Kumppanuusstrategia	60
8.2 Golding Homes - kumppani Englannista	61
8.3 Miten hallintokuntien välistä yhteistyötä voisi edistää?	63
9 Innovaatioita asukkaiden kohtaamiseen	64
9.1 Asumisklinikan perustaminen	64
9.2 Peltosaari Parlamentti	65
9.3 Asukashaastattelut	66
9.4 Kummitoiminta	70
9.5 Kymppimalli syrjäytymisen ehkäisyyn	71
10 Asumisen palvelujen kehittäminen peltosaarelaisille	72
10.1. Alueellisen sosioekonomian vaikutus asuinalueen kehittämiseen	72
10.1.1 Johdanto	72
10.1.2 Miten alueen sosioekonominen tilanne vaikuttaa muuttoliikkeisiin?	73
10.1.3 Kohti tasapainoista asukasrakennetta	73
10.2 Liikuntaa ja urheilua peltosaarelaisille	74
10.3 Koulu keskellä kylää	75
10.4 Topinkulmassa 4H	76
10.5 Nuorisotyö mukana Peltosaarelaisten arjessa	76
10.5.1 Kaupunkiviljelyhanke osana Peltosaari -projektia	77
10.5.2 Kehittäminen jatkuu	78
10.5.3 Opiskelijoiden ääni kuuluviin	78
10.6 Nuorisotyöttömyyden hoitoa Peltosaaressa: Nuoret Esiin -hanke (ESR)	79
10.6.1 Hankkeen tavoitteet	79
10.6.2 Miksi juuri 25–30-vuotiaat?	80
10.6.3 Toimintatapa	80
10.6.4 Tieto luo varmuutta	81
10.6.5 Yrittäjille tukea rekrytointiin	81
10.7 Riihimäen perusturvan näkemyksiä Peltosaaren alueen kehittämiseen	82
11 Peltosaaren tulevaisuus	84
11.1 Teknistaloudellinen tarkastelu	84
11.2 Rakentamisen vaiheistus	85
12 Projektilla vai ilman?	86
13 Yhteenveto	90
Lähteet	93
Kirjoittajat	94
Liitteet	
Liite 1. Lisätietoja energiansäästöstä kiinnostuneille	96
Liite 2. Peltosaari Parlamentin lausunto ideakilpailusta	97
Liite 3. Asukashaastattelujen runko	98
Liite 4. Kustannustaulukko	100
Liite 5. Lehtijuttuja Peltosaari-projektista	101
Liite 6. Peltsin palsta	102
Liite 7. Ilmoitus Peltosaaren olympialaisista	103
Kuvailulehti	104
Presentationsblad	105

1 Kehittämisen merkitys Riihimäen kaupungille

“Peltosaaren asuinalueen kehittäminen käy malliksi muillekin”, sanoo kaupunginjohtaja Seppo Keskiruokanen. Peltosaarta kehitetään kolmen strategisen kärjen kautta: uudistamalla ja rakentamalla aluetta, toimimalla ekologisesti ja energiatehokkaasti sekä aktivoimalla asukkaita oman asuinalueensa kehittämiseen. Projektin laaja-alaisuus ja monipuolisuus tähtää lähiöongelmien ratkaisuun eikä vain oireiden hoitoon. Asukkaat oppivat arvostamaan uudella tavalla peruskorjattua asuinaluetta, jolla on vetovoimaa ja hyvä maine. Arvostus heijastuu myönteisellä tavalla myös alueen muiden lähiöille tyypillisten ongelmien ratkaisuun. Lähiöiden kehittämisen haaste koskee kaikkia kaupunkeja Suomessa. “Meillä on paljon satelliittityyppisiä lähiöitä, joissa on etupäässä vuokrataloja, haastava väestörakenne ja joiden kehittäminen vaatii asuntojen saneerauksen lisäksi myös muita monialaisia toimia.”

Peltosaaren kehittäminen on yhteistyötä ja se on osa Riihimäen kaupungin strategiaa 2015. Alueen kehittämiseen liittyvät kiinteästi myös asuntostrategian ja vuokra-asuntostrategian uudistaminen sekä vuokra-asumisen hajauttamis suunnitelman laatiminen. Peltosaari on luonnollinen osa Riihimäen kaupungin asemanseutua ja kaupungin kannalta erittäin merkittävä kehittämiskohde. Lähellä kaupungin keskustaa ja rautatieaseman tuntumassa sijaitseva asuinalue kytkeytyy osaksi asemanseudun kehittämistä. Alueen uudistaminen on viime vuosina edennyt hyvää vauhtia. Suuri kiitos tehdyistä ponnisteluista kuuluu niin projektin väelle, ohjausryhmän jäsenille, Peltosaari Parlamentille ja sen työryhmille, aktiivisille asukkaille, mukana oleville kaupungin hallintokunnille kuin yhteistyökumppaneillekin.

Riihimäen kaupungin kehittämiseen liittyvistä arvoista yksi tärkeimmistä on luovuus, mikä toteutuu Peltosaaren monipuolisessa kehittämisessä. Erityisesti eri hankkeiden tuloksina syntyneet ja syntyvät uudet innovaatiot kuten Innova-talon passiivikerrostalosaneeraus, yhdyskunta-rakentamisen innovatiivinen vuorovaikutteinen hankintamenettely ideakilpailuineen, Peltosaari Parlamentti sekä Peltosaaren kehittämishankkeiden yhteinen hankesalkku ovat hyviä esimerkkejä uudenlaisten menetelmien ja pilottien hyödyntämisestä asuinalueen kehittämisessä. Lisäksi ne edustavat kaikkia Peltosaaren kehittämisen strategisia kärkiä.

Seppo Keskiruokasen mielestä Peltosaaren kehittämisestä on kasvanut kansallisesti merkittävä asuinalueen kehittämishanke, jonka kokemuksia voi hyödyntää myös muiden kaupunkien vastaavissa kehittämishankkeissa. Riihimäen Peltosaareissa toteutettu Innova-asuinkerrostalon saneeraus passiivitasoon esivalmistetuilla puura-



Kuva 1. Riihimäen kaupunginjohtajan Seppo Keskiruokasen mukaan Peltosaaren asuinalueen kehittäminen käy malliksi muillekin. (Kuva: Kimmo Torkkeli)

kenteisillä julkisivu-elementeillä valmistui heinäkuussa 2012. Vuokrakerrostalon saneeraus passiivitasoon TES-timberbased element system -menetelmällä sai mukaansa energiatehokkaan rakentamisen kehittäjäorganisaatiot. TES-menetelmä on uutta ja siksi siihen kohdistui erityisen suuri mielenkiinto alan ammattilaisten keskuudessa niin Suomessa kuin ulkomaillaakin. Hankkeen etenemistä kävi seuraamassa monta vierailijaryhmää muun muassa Suomesta, Ruotsista ja Venäjältä.

Peltosaari-projekti käynnisti asukashaastattelut elokuussa 2011. Haastattelujen aikana kerättiin peltosaarelaisten kehittämisajatuksia sekä heitä ohjattiin oikeaan osoitteeseen julkisessa palveluverkostossa. Lisäksi ideakilpailu toteutettiin vuorovaikutteisena, jolloin asukkailla oli mahdollisuus vaikuttaa voittajaehdotuksen kehittämiseen yleissuunnitelmaksi ja edelleen asemakaavaksi. Fyysiset muutokset jäävät kuitenkin pelkiksi kauniiksi kuoriksi ilman alueen asukkaiden tukea ja myönteistä suhtautumista omien asuinolojensa parantamiseen. Peltosaaren kehittämisestä ainutlaatuisen tekee nimenomaan asukkaiden kuuleminen ja osallistuminen.

2 Johdanto

Irene Väkevä-Harjula¹

Tässä raportissa kerrotaan Riihimäen Peltosaaren asuinalueen kehittämistoimenpiteistä Peltosaari-projektissa 2010–2013. Kirjan sisällössä on painotettu projektin strategisia kärkiä, jotka ovat rakentaminen ja uudistaminen, energiatehokkuus ja ekologisuus, asukkaiden aktivointi sekä teknistaloudellinen tarkastelu. Lisäksi kirjassa kerrotaan kokemuksia monikärkisen projektin perustamisesta ja toiminnasta sekä kumppanuuksista. Raporttiin on koottu Peltosaari-projektin kaikkien hankkeiden tavoitteet, toiminta ja tulokset sekä projektin onnistumiset ja haasteet.

Riihimäen kaupungin lisäksi Peltosaaren hankesalkun hankkeita on rahoitettu ympäristöministeriön Lähiöohjelmasta 2008–2011, Tekesin Kestävä yhdyskunta 2007–2012 -ohjelmasta, ARAn Asumisen uudistamisen 2009–2012 -projektista sekä syyskuusta 2012 alkaen Hämeen ELY-keskuksen ja Euroopan Sosiaalirahaston ESR-ohjelmasta.

Peltosaari-projektin taustalla on mittavaa Helsingin yliopiston (2009) sekä VT-T:n (2010) tekemää tutkimusta, joihin viitataan raportissa lukuisia kertoja. Tutkimukset ovat vaikuttaneet paljon käytettyjen kehittämistoimenpiteiden valintaan. Molemmat tutkimukset ”Miten kehittää lähiötä?

Tapaustutkimus Riihimäen Peltosaaresta, metropolin laidalta (Vaattovaara et al, 2009) ja Lähiön ekotehokas uudistaminen - Riihimäen Peltosaari (Lahti et al, 2010) löytyvät projektin verkkosivuilta www.peltosaari.net.

Suomen johtavien hankerahoittajien lisäksi Peltosaaren kehittämiseen on saatu osaamista ja malleja projektin kumppaneilta. Hyvänä esimerkkinä projektin strategisesta kumppanista on englantilainen säätiö Golding Homes, jonka asukashaastattelumallia hyödynnettiin Peltosaari-projektin asukashaastatteluihinsa 2011–2012.

Tekes, Rakennuslehti ja Suomen Asuntotietokeskus Oy myönsivät Peltosaari-projektille 24.1.2013 Innovaatiopalkinnon. Perusteluina olivat ”monipuolinen kokonaisuus, jossa sosiaalisuus ja kokonaisvaltainen uudistaminen mukana, vetää uusia innovaatiohankkeita puoleensa”.



Kuva 2. Riihimäen kaupungille myönnetty innovaatiopalkinto.

¹ Irene Väkevä-Harjula toimi Peltosaari-projektin projektipäällikkönä 1.6.2010–31.3.2013

Miksi Peltosaarta kehitetään?

Peltosaaren asuinalueen rakentamisen käynnistämisen taustalla 1970-luvun alussa olivat voimakkaat kasvuennusteet ja -odotukset sekä visio siitä, että teollisten työpaikkojen määrä tulee nopeasti Riihimäellä kasvamaan. Ajatuksena oli halu rakentaa aiempaa parempaa asumista kaupunkiin muuttavalle teollisuuden työvoimalle. Korkeatasoisemman suunnitelman toivossa käynnistettiin 1960-luvun lopulla pohjoismainen suunnittelukilpailu, jonka voittajaehdotuksesta toteutettiin alueen itäisen osan ns. neljän talon ”tuulimyllykorttelit” turvallisine sisäpihoineen. Asunnot menivät kaupaksi ja Peltosaaren itäisen osan asukkaat ovat pääosin viihtyneet alusta asti kodeissaan ja pihoillaan. Kevääseen 2013 mennessä lähes puolet 26:sta alueen asunto-osakeyhtiöstä on tehnyt mittavia peruskorjauksia. Korjatut talot ovat kauniita ja kasvattavat alueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa.



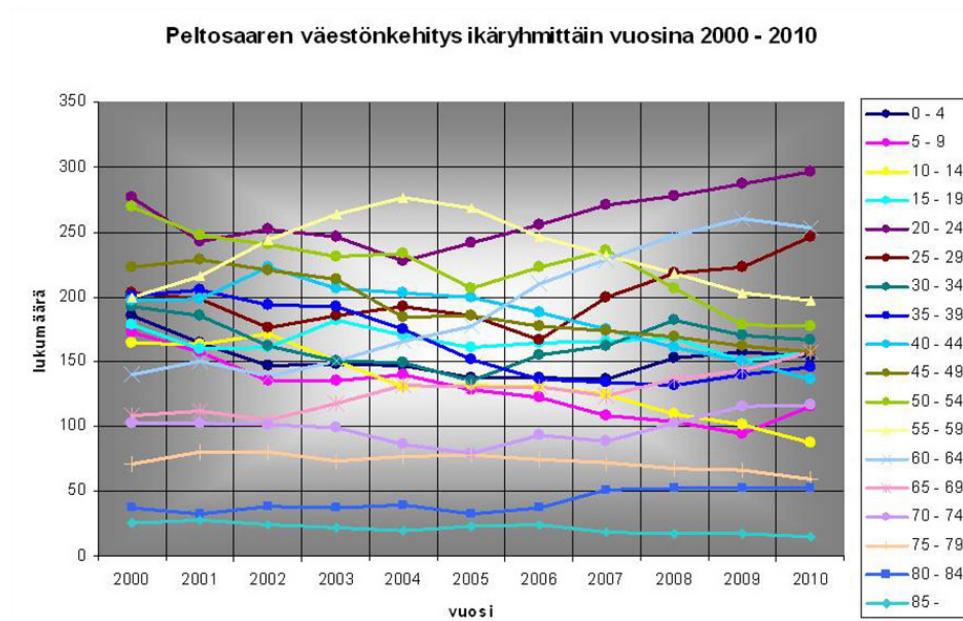
Kuva 3. Peltosaaren rakentaminen käynnistyi vuonna 1972.

1970-luvulla Peltosaarella kaikki ei kuitenkaan sujunut suunnitelmien mukaan: Riihimäen kaupungin elinkeinorakenne ei kehittynyt toivotulla tavalla eikä uutta teollisuusaluetta uusine työllistävine yrityksineen syntynyt. Päinvastoin Peltosaarella asuvat, vähemmän koulutetut asukkaat jäivät työttömiksi eikä omistusasunnoille löytynyt enää kysyntää. Peltosaaren rakentamista ei kuitenkaan haluttu jättää kesken, vaan tehtiin - näin jälkikäteen ajatellen - ns. hätäratkaisu rakentaa 14 kaupungin omistamaa vuokrakerrostaloa viereen Peltosaaren Riihimäen rautatieasemaa vastapäätä.

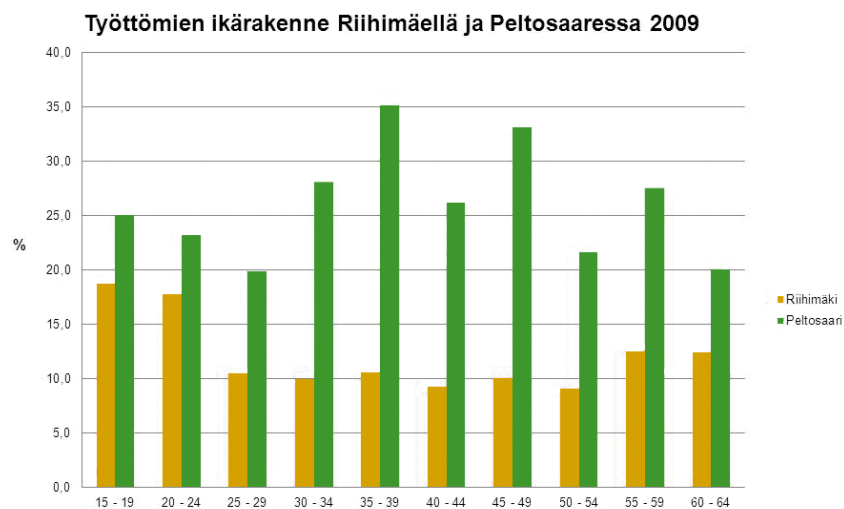
Edellä mainittu kehitys tarkoitti sitä, että noin puolet Riihimäen kaupungin vuokra-asunnoista keskitettiin Peltosaareen. Helsingin yliopiston tekemän tutkimuksen mukaan suuri vuokra-asuntojen keskittymä vinoutti Peltosaaren asuntokannan rakenteen. Jos sitä verrataan pääkaupunkiseudun heikoimmassa asemassa oleviin asuinalueisiin, niin Peltosaarella vuokra-asuntojen osuus on kaksinkertainen. Keskitäminen toi mukanaan myös monenlaisia sosioekonomisia ongelmia ja sitä kautta alueen maine heikkeni erityisesti muualla Riihimäellä asuvien keskuudessa.

Tilastojen valossa Peltosaaren työttömyys on jo pitkään ollut korkea. Elokuussa 2011 ja tammikuussa 2012 tehtyjen vuokratilojen asukkaiden haastattelujen perusteella työttömyysprosentti vaihtelee 25:stä 33:een aina talosta riippuen. Työttömyys ja sitä seuranneet sosioekonomiset ongelmat kuten syrjäytyminen ja köyhyys ovat aiheuttaneet asukkaille ongelmia sekä heikentäneet alueen palvelujen kysyntää ja tarjontaa: apteekki, pankkiautomaatti sekä R-kioski ovat kadonneet muutaman viime vuoden aikana katukuvasta. Asukashaastattelujen perusteella valmistellaan parhail-

laan pro gradu -tutkimusta Peltosaaren maineesta Helsingin yliopiston valtiotieteellisessä tiedekunnassa.

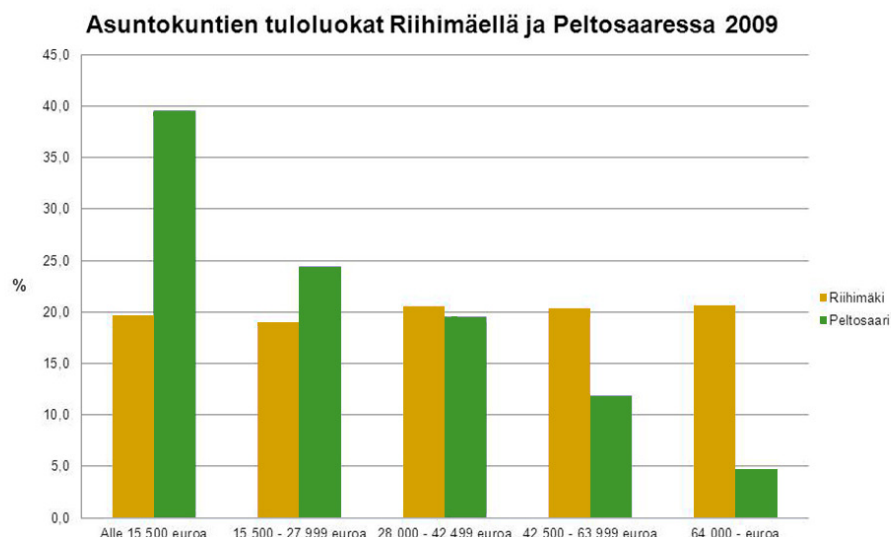


Kuva 4. Peltosaaren väestönkehitys.



Lähde: Tilastokeskus, Elinkeinorakenne ja työssäkäynti 2009, 10.2.2012

Kuva 5. Työttömien ikärakenne Peltosaarella vuonna 2009. (Lähde: Tilastokeskus)



Lähde: Tilastokeskus, Työssäkäynti- ja asuntotilastot 2009, 15.2.2012

Kuva 6. Asuntokuntien tuloluokat. (Lähde: Tilastokeskus)

Kiinteistöjen peruskorjaus- ja rakentamistarpeen sekä monenlaisten sosioekonomisten ongelmien ratkaisemisen lisäksi Peltosaaren aluetta ahdistaa rakentamismuutoksen vaiheessa valittu energiamuoto. Yli 90 % Peltosaaren vuokrakerrostaloista ja asunto-osakeyhtiöistä on suorasähkölämmitystaloja. Kaiken lisäksi sähkön hinta sisältyy vuokraan, mikä heikentää vuokrataloja hallinnoivan Riihimäen Kotikulma Oy:n taloutta. Yhtiö on Riihimäen kaupungin sataprosenttisesti omistama ja hallinnoi koko kaupungin vuokra-asuntokantaa. Vuokra-asuntojen käyttöaste on tällä hetkellä lähes 100 %.

Uusia energiaratkaisuja Peltosaareen on etsitty yhteistyössä VTT:n kanssa. VTT:n tutkimus ”Lähiön ekotehokas uudistaminen - Riihimäen Peltosaari” (Lahti et al, 2010) on ollut auttamassa kestävä kehityksen energiaratkaisujen löytämisessä sekä vuokrataloissa että asunto-osakeyhtiöissä. Riihimäki ja Peltosaari olivat mukana myös VTT:n EcoDrive-hankkeessa. VTT:n laskelmien mukaan Peltosaaren alueen arvonnousu voi olla lähes 100 miljoonaa euroa, mutta tämä edellyttää alueen onnistunutta uudistamista sekä ekotehokkaan rakentamisen ja peruskorjaamisen osalta että uusien ja innovatiivisten energiaratkaisujen osalta.

Kesällä 2012 Peltosaarella valmistui alan johtavien yritysten, Tekesin, ARAn, Sitran ja Aalto-yliopiston yhteinen Innova-hanke, missä Riihimäen Kotikulma Oy:n hallinnoima vuokrakerrostalo peruskorjattiin passiivitasoon TES-menetelmällä. Innova sai kunniamaininnan vuoden 2012 Puupalkintokilpailussa. Innova on lisännyt omalta osaltaan Peltosaaren vetovoimaisuutta tutkijoiden ja rakentajien keskuudessa.

Seuraavassa on kuvattu Peltosaari-projektin missio; miltä uudistunut ja vetovoimainen Peltosaari näyttää vuonna 2017 pääradalla matkustavalle. Alueelle on löydetty uusia innovatiivisia energiavaihtoehtoja mm. aurinkoenergiaa ja tuulivoimaa. Uusia taloja, katuja ja pysäköintialueita rakennetaan. Taloja ja niiden energiaratkaisuja uudistetaan. Vantaanjoki sekä Bad Segebergin puiston lampi toimivat kunnostettuina oikeasti asukkaiden virkistyskäytössä. Peltosaaren asukkaat ovat aktiivisia ja viihtyvät kodeissaan sekä arvostavat asuinalueitaan. Suvaitsevainen Peltosaari näyttää viihtyisältä, vihreältä ja vehreältä.



Kuva 7. Peltosaari – nousevan auringon asuinalue (Kuva: Niko Metsälä)

2.2

Raportin kirjoittajat ja valitut aiheet

Raportin kirjoittajiksi pyydettiin Peltosaari-projektissa vaikuttaneita ja edelleen vaikuttavia asiantuntijatahoja, rahoittajien edustajia, ohjausryhmän jäseniä, kumppaneita sekä alueen kummeja. Lisäksi kerron itse omakohtaisista kokemuksistani projektin roolista ja merkityksestä asuinalueen kehittämisessä.

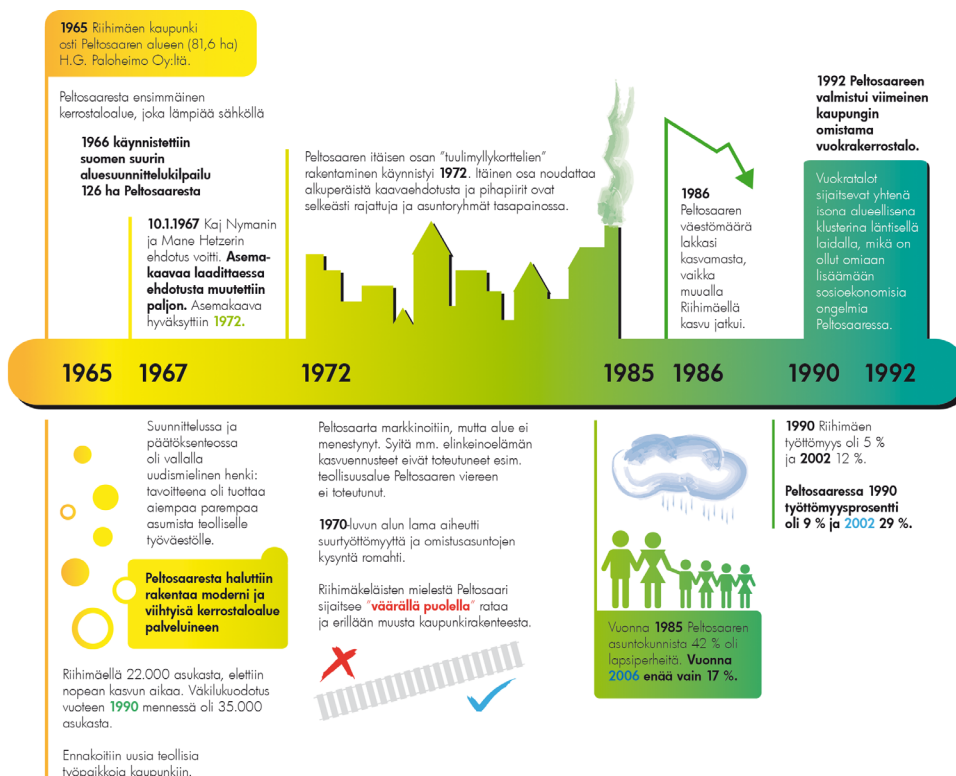
Julkaisu on koottu käsikirjamuotoon, mistä samankaltaisten haasteiden kanssa painivat tahot voivat valikoiden hakea tukea omille ajatuksilleen. Jos haluat nopeasti kokonaiskuvan Peltosaaren kehittämisestä, niin käy katsomassa YouTubesta Peltosaaren innovaatiopalkinto ja Peltosaaren uutiset.

Kiitokset kaikille kirjoittajille, projektin rahoittajille sekä tietenkin Peltosaari-tiimille asumiskoordinaattori Jonna Kanervalle ja nuorten valmentaja Perttu Jämsénille sekä teknisen ja ympäristötoimialan kaavoitusyksikölle, jotka kaikki ovat tehneet erittäin arvokasta yhteistyötä Peltosaaren kehittämiseksi sekä tämän julkaisun koostamiseksi.

3 Historian havinaa

Peltosaari oli vielä 1960-luvun alussa rakentamatonta peltoa. Vantaanjoki halkaisi alueen ja teki siitä saaren - Peltosaaren. Vuonna 1965 Riihimäen kaupunki osti H.G. Paloheimo Oy:ltä Peltosaaren alueen. Kaupungin tavoitteena oli rakentaa moderneja taloja teollisuuden työntekijöille ja heidän perheilleen. Alueen rakentaminen käynnistyi ideakilpailulla 1960-luvun lopulla. Ensimmäinen talo rakennettiin itäiseen osaan vuonna 1972 ja Vantaanjoki siirrettiin Peltosaaren itäpuolelle myötäilemään V.I. Oksasen katua.

Valitettavasti hyvät suunnitelmat osittain kariutuivat, kun talouslama iski Suomeen ja myös Riihimäelle: uutta teollisuutta ja uusia työpaikkoja ei syntynyt, päinvastoin osa riihimäkeläisiä ja peltosaarelaisia joutui työttömiksi. Omistusasuntoja rakennettiin Peltosaaren itäiseen osaan, mutta koska asuntojen kysyntä heikkeni laman myötä, päätettiin rakentaa alueen luoteis- ja lounasosaan 14 kaupungin vuokrakerrostaloa vierä viereen rautatieasemaa vastapäätä. Viimeinen vuokratulo valmistui vuonna 1992, jolloin kaupungin sosiaalitoimi kohtasi jo alueella sosioekonomisia ongelmia. Vuonna 1985 Peltosaaren asutuskunnista 42 % oli lapsiperheitä. Vuonna 2006 vastaava luku oli vain 17 %. Kuvassa 8 nähdään Peltosaaren asuinalueen kehittymisen vaiheet 1960-luvulta 1990-luvun alkuun.



Kuva 8. Peltosaaren alueen synty ja rakentaminen. (Kuva: Niko Metsälä)

Peltosaaren synty

Sinikka Peltola²

Suomen lähiöt kuten Peltosaari syntyivät 1960 – 1970 -luvuilla suuren maassa- ja maastamuuton seurauksena. Teollisuuden palvelukseen tuleville työntekijöille tarvittiin nopeasti asuntoja, ettei menetettäisi työväkeä Ruotsiin asuntopulan takia. Sijainnin puolesta sopivaa tonttimaata oli Riihimäellä saatavissa pääradan itäpuolella. Alue oli luonnonolosuhteiltaan vaatimatonta niittyä ja tuulille altis. Alueen keskellä virtasi Vantaanjoki. Alue ostettiin paikalliselta teollisuusyrittäjältä joka myös tarvitsi asuntoja työväelleen. Aluerakentamissopimuksilla yritysten kanssa nopeutettiin rakentamista. Peltosaaren kaavoituksesta järjestettiin Pohjoismainen arkkitehtikilpailu vuonna 1967. Kilpailun tulosta noudatettiin vain itäisen osan asemakaavan laatimisessa. Syynä tähän oli talouden lama ja asuntojen kysynnän heikkeneminen Peltosaarella. Riihimäen keskeinen vesielementti, Vantaanjoki, siirrettiin kanjoniin alueen itälaidalle.



Kuva 9. Valokuva Peltosaaren lammella järjestetystä uimahypykilpailusta, arviolta 1950-luvulta.

² Sinikka Peltola on eläkkeellä oleva teknisen keskuksen hallintopäällikkö.

Kaavoitus ja rakentuminen

Tavoitteena oli rakentaa Peltosaaresta 5000 asukkaan asuinalue. Se oli iso haaste kaupungille, missä tuolloin asui 20000 asukasta. Keskustan lisäksi Riihimäellä ei ollut suuria kerrostaloalueita, joten alueen rakentuminen muokkasi myös kaupunkikuvaa pientalovaltaisesta kaupungista kerrostalovaltaiseksi. Alueen kaava oli ja on edelleen riihimäkeläisittäin raskas. Rakennukset olivat pääosin samantyyppisiä tasakattoisia 3-6 -kerroksisia pesubetonisia asuintaloja ja alueen keskellä sijaitsi pieni liikekeskus. Kaupunkikuva oli varsin yksitoikkoinen. Täysikasvuiset puut ovat sittemmin parantaneet alueen ilmettä.

Peltosaaren autotonta keskustaa rajasivat suuret, monen talon yhteiset paikoitusalueet, jotka olivat pääosin avointa ja hoitamatonta hiekkakenttäaluetta. Autoton keskusta karkotti osan asunnon ostajista, koska paikoitusalueet koettiin turvattomiksi. Alueen toteutus jaettiin eri rakennuttajille, joista Puolimatka Oy oli suurin. Ensimmäiset talot alueelle valmistuivat vuonna 1972–73. Alueen rakentumista vauhditettiin siten, että lähes koko Riihimäen aravakerrostalotuotanto vuosina 1970–1990 sijoitettiin alueelle. Monet riihimäkeläiset pitivät aluetta eräänlaisena satelliittina, vaikka se sijaitseekin lähellä kaupungin keskustaa, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Rata ja liityntäpysäköinti erottivat Peltosaaren ydinkaupungista. Alueelle pääsee yhden, melko ahtaan alikulkutunnelin kautta tai etelä- tai pohjoispäistä siltaa pitkin. Peltosaari miellettiin eristyneeksi omaksi saarekkeekseen, joka säilyi pitkään keskeneräisenä.

Alueen imagon muodostuminen

Kaupungilla oli intressiä saada Peltosaaren alueeseen sijoitetut varat takaisin nopealla aikataululla ja siksi koko kaupungin aravatuotanto sijoitettiin alueelle. Suunnitelmana oli rakentaa ns. neljän talon ”tuulimyllykortteleita”, joissa kolme asunto-osakeyhtiötä ja yksi vuokratalo sijaitsivat samassa pihapiirissä. Alueen itäosa rakentuikin näin ja on nyt alueen viihtyisin osa. Kaupunki koki laman 1970-luvun lopulla ja 1980-luvulla, kun savupiipputeollisuus ajautui vaikeuksiin. Se heikensi myös Riihimäen asuntomarkkinoita. Kysynnän puutteessa kaupunki alkoi rakennuttaa Peltosaaren alueelle vuokrataloja asunto-osakeyhtiöiden sijaan niin, että alueen taloista noin 40 % on vuokrataloja. Lähes puolet kaupungin vuokrataloista sijaitsee alueella. Peltosaaren alkoi rakentua kortteleita, joissa on ainoastaan vuokrataloja. Se vauhditti jo alkanutta alueen segregoitumiskehitystä.

Toinen segregaatiota lisäävä tekijä oli erityisryhmien määrän lisääntyminen alueella. Erityisryhmiin kuuluvia asukkaita oli asunut kaupungin omistamissa pientaloissa, joita ruvettiin kiihtyvällä vauhdilla purkamaan asuntojen huonon varustetason vuoksi ja koska ne sijaitsivat usein kaava-muutosalueilla. Lisäksi laitoksien alasajon yhteydessä erityisryhmiin kuuluvien asunnonhakijoiden määrä lisääntyi merkittävästi ja avohuolto oli vasta rakentumassa. Koska muut vuokra-asunnot omistavat tahot vuokrasivat asuntoja nihkeästi erityisryhmille ja kaupungin vuokra-asunnoista suurin osa oli Peltosaaresta, muutti alueelle paljon asukkaita, joilla itsenäisen asumisen kyvyt olivat puutteelliset. Asumisen tukimuodot olivat 1980-luvulla kehittymättömiä ja pyynnöt erityisryhmien asuntojen rakentamistarpeesta eivät saaneet kaupungin päättäjiä puolelleen edes perusturvalautakunnassa.

Segregoitumista lisäsi myös asukasrakenteen muuttuminen, koska lapsiperheet muuttivat pois Peltosaaresta. Perheasuntoja jäi tyhjiksi, mikä heikensi osaltaan kaupungin vuokrataloyhtiön, Riihimäen Kotikulma Oy:n taloutta. Vuokralaisten valinnassa noudatettiin tarkasti periaatetta, että ”pienituloisille, vähävaraisille ja eniten asunnontarpeessa oleville” tulee osoittaa asunnot. Näin vuokratalovaltainen alue

rupesi pian erottumaan ei vain tilastojen ja elämänmenonsa valossa, vaan myös kaupunkilaisten mielessä huonomaineisenä alueena. Lehtijutut vahvistivat omalta osaltaan alueen kielteistä mainetta.

3.1.3

Sektorijaon haitat ja puutteellinen konserniohjaus

Lähiöalueiden kuten Peltosaaren kehittämisessä hallintokuntien yhteistyö alueen kehittämiseksi on tärkeää. Ilman sitä tulokset jäävät laihoiksi. Peltosaaren alueella on tehty työtä sekä teknisen keskuksen että perusturvakeskuksen hallinnoimilla projekteilla. Projektin hallinnollisesta sijoituksesta huolimatta kaikkien hallinnonalojen tulisi olla mukana, jotta kehittäminen onnistuu. Eri sektoreiden yhteiset intressit ja yhteinen näkemys alueen kehittämiseksi tulisi saada esille huolimatta siitä, että joskus asia, mikä toiselle on säästöä, onkin toiselle sektorille kuluja.

Myös yhteisten intressien löytäminen kaupunkikonserniin kuuluvien vuokratalojen ja kaupungin välillä on tärkeää. Vuokratalovaltaisella alueella vuokratalojen taloustilanne vaikuttaa alueen yleiskuvaan. Kun yhtiön talous on vahva, ovat talot hyvässä kunnossa ja hyviä vuokralaisia, jotka maksavat vuokransa, on helppo saada. Päinvastainen tilanne vetää alueen huonoon kierteseen. Yhteisesti sovitut käytännöt riskiasukkaiden osalta hyödyttävät asukasta, kaupunkia ja vuokrataloyhtiötä.

Vuokrataloissa päätösvaltaa käyttivät kaupungin valitsevat luottamushenkilöt sekä yhtiön yhtiö-kokouksissa että hallituksissa. Useimmiten hallituspaikat jakautuvat poliittisten voimasuhteiden mukaan. Yhtiöiden hallituspaikat eivät useinkaan olleet niitä paikkoja, jotka olivat poliittisesti näkyvimpiä ja siksi ne eivät ole olleet avainasemassa olevien luottamushenkilöiden hallussa. Kehittämisstrategia puuttui. Lisäksi kaupungin antama ohjeistus yhtiöille oli puutteellista. Tämä johti siihen, että vuokrataloyhtiöiden kytkökset kaupungin päätöksentekoon olivat heikot ja niiden valvonta oli puutteellista. Vaikka vuokratalot nähtiin osana kaupungin palveluverkkoa, oli yhteistyö vähäistä ja yhteisien intressien löytyminen työlästä. Kaupungin virkamiehet ja työntekijät eivät olleet yhtiöiden hallinnossa mukana, joten yhteistyö ei toteutunut sitäkään kautta. Ensimmäinen askel kehittämisessä oli vuokratalojen fuusiointi kahdeksi yhtiöksi. Yhtiöt aloittivat toimintansa 1990-luvun puolivälissä. Yhteen yhtiöön päästiin vuonna 1.1.2008.



Kuva 10. Bad Segebergin lampi 1960-luvulla.

Tällä hetkellä Kouvolassa asuvat, entiset peltosaarelaiset Merja ja Seppo Lavonen muistavat Peltosaaren asuinalueen rakentamisen vielä hyvin. He muuttivat alueelle 1980-luvun alussa, jolloin taloja vielä rakennettiin kovalla vauhdilla.

”Ensin ostettiin asunto Jupiterinkadulta, uudesta talosta koulua vastapäätä. Talossa asui paljon lapsiperheitä ja vanhimmalla lapsellamme Panulla oli lyhyt koulumatka. Toisen lapsen syntymän jälkeen muutettiin Uranuksenkadulle suurempaan asuntoon”.

Lavosten mielestä Uranuksenkadulla ilmeni enemmän häiriöitä, mikä osaltaan lisäsi lapsiperheen muuttotoiveita pois Peltosaaresta. Lavokset muuttivat rintamamiestaloon Riihimäen Petsamoon. Monet entiset naapurit Jupiterinkadulta sekä Uranuksenkadulta rakensivat omakotitaloja eri puolille Riihimäkeä.

3.2

Peltosaari-seura – alueen pitkäaikainen vaikuttaja vuodesta 1975

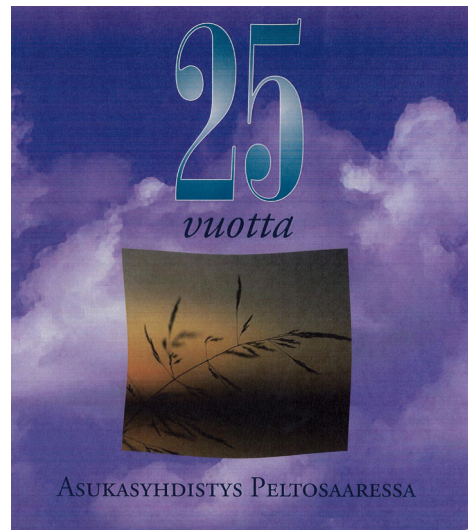
Irma Järvinen ja Eeva Lintunen³

Peltosaari-seura on tehnyt jo 38 vuoden ajan asuinalueen kehittämistyötä. Seuran ovat perustaneet alueelle rakennusvaiheessa muuttaneet asukkaat. Nyt Peltosaarella asutaan jo toisessa tai kolmannessa polvessa. Peltosaari-seura on perustettu alueen asukkaiden virkistykseksi järjestämään erilaisia harrastusmahdollisuuksia ja kulttuuri- yms. tapahtumia. Perustamisvaiheen aktiiveista osa on jo poissa tästä maailmasta ja osa muuttanut muualle. Tällä hetkellä seuran jäsenmäärä on noin 90. Seura on toiminut monessa toimipisteessä esim. kerhotilassa, autotalissa ja väestösuojassa.

Tällä hetkellä Peltosaari-seura toimii vanhassa kaupan kiinteistössä aivan Peltosaaren keskustassa. Seura on järjestänyt alueella kilpailuja, tanhuja, käsityökerhoja, keräyksiä jne. Vuosien varrella seuran toiminnassa on ollut rauhallisempia aikoja, mutta seura on ollut kuitenkin aina jollakin tavalla mukana peltosaarelaisten elämässä.

Tällä hetkellä Peltosaari-seura toimii hyvin aktiivisesti alueella asuvien asukkaiden hyväksi. ”Pyöritämme kierrätystä, jonne tavarat saamme lahjoituksina asukkailta mm. kuolinpesistä. Lisäksi jäsenille järjestetään erilaisia kursseja, vesijumppaa, virkistysmatkoja ja teemailtoja. Tänä vuonna uusimpana on aloitettu tilkkutyökurssi.”

”Olemme viime vuosina saaneet Riihimäen kaupungilta vuokra-avustusta 700 euroa. Maksamme itse toimintamme kulut sekä vuokran. Järjestämme teatteri-, perhe- ja ostosretkiä sekä myyjäisiä. Eri tapahtumilla kerrytetään seuran kassaa. Kierrätyksessä myynnissä olevat tuotteet ovat edullisia, jokaisen kukkarolle sopivia. Myynnissä on villasukkia, lapasia, pipoja ja tossuja. Uusia tuotteita kehitetään koko ajan.”



Kuva 11. Peltosaari-seura on toiminut 1970-luvulta lähtien Peltosaaren asuinalueen kehittäjänä.

³ Irma Järvinen ja Eeva Lintunen ovat Peltosaari-seuran jäseniä. Järvinen toimii Peltosaari-seuran puheenjohtajana ja on myös Peltosaari Parlamentin jäsen.

Peltosaari-seura antaa joka kevät stipendit Peltosaaren koulun kahdelle oppilaalle ja tukee toimitilan eteen kukkaistutuksia tekevää luokkaa pienellä retkiavustuksella. Joka joulukuussa seura antaa avustuksena vähävaraisille peltosaaren asukkaille 10 kappaletta 50 euron lahjakortteja paikalliseen ruokakauppaan. Jako tapahtuu kaupungin sosiaalitoimen kautta. ”Joulukuulla tarjoamme jo perinteeksi käyneen riisipuuron ja rusinakeiton sekä laskiaistiistaina hernekeittoa kaikille asukkaille.”

Tällä hetkellä seuran kierrätyskeskus toimii Telluskatu 1:ssä, joka on myös seuran pääpaikka. Ovet ovat avoinna tiistaisin ja torstaisin klo 15.00–18.00. Seuran toimitila on myös kohtaamispaikka asukkaille, joista osa on yksinäisiä ja eläkeläisiä. Kierrätyksessä on tarjolla pientä korvausta vastaan kahvia ja pullaa. ”Toimintamme on vapaaehtoistyötä ilman korvausta. Palkkana meille on hyvä mieli ja tyytyväiset asiakkaat.”

4 Tutkimuksesta puhtia Peltosaaren kehittämiselle

Irene Väkevä-Harjula

Helsingin yliopisto julkaisi vuoden 2009 lopulla laajan tutkimuksen *Miten kehittää lähiötä? – tapaus-tutkimus Riihimäen Peltosaaresta, metropolin laidalta* (Vaattovaara et al, 2009). Helsingin yliopiston tekemässä asukaskyselyssä selvitettiin, kuinka asukkaat arvioivat asumistaan, päivittäisen elämän sujuvuutta, liikkumistottumuksiaan ja aluetta toimintaympäristönä sekä alueen kehittämistarpeita. Tutkimuksessa analysoitiin suomalaista kaupunkiasumisen kehittymistä sekä asuntopolitiikan painopisteen siirtymistä lähiöiden peruskorjaamiseen ja kehittämiseen.

Asukaskyselylomake jaettiin helmikuussa 2009 kaiken kaikkiaan 1750:een kotitalouteen Peltosaarella. Vastauksia saatiin 527. Vastaajista 67 % oli asunto-osakeyhtiötaloista eli alueen koillis- ja kaakkoisosista. Vuokrataloista eli lounais- ja luoteisosista vastausprosentti oli 33 %.

Helsingin yliopiston tutkimuksessa tuotiin monipuolisesti esille Riihimäen historiallinen tausta, Peltosaaren rakentamisen vaiheet sekä väestöpohjan kehittyminen. Lisäksi tutkimuksessa on runsaasti tilastotietoa. Tutkimustulosten perusteella vaikuttaa siltä, että asukkaat olivat yllättävänkin tyytyväisiä asuinalueeseensa. Tosin asukkaiden asumistyytyväisyys riippui paljon siitä, missä päin Peltosaarta asutaan. Alueen koillis- ja kaakkoisosan asukkaat olivat selvästi tyytyväisempiä omaan asuinalueeseensa kuin lounais- ja luoteisosien asukkaat.

Toinen merkittävä tulos oli myös, että Peltosaarella esiintyvät sosiaaliset ongelmat ovat seudullisesti verrattaen korkealla tasolla. Erityisesti luoteisosassa ne nousevat esiin hyvinkin ongelmallisina. Vastauksissa kerrottiin, että pihoidella on roskia, ilkivaltaa ja julkijuopottelua. Lisäksi naapurit metelöivät yöaikaan. Vastauksissa kerrottiin myös huumeiden käytöstä. Edellä mainituista syistä asukkaat kokivat alueen turvattomaksi. Erityisesti luoteis- ja lounaisosien pihojen ei koettu olevan turvallisia pienille lapsille.

Helsingin yliopiston tutkimuksen mukaan asukkaiden muuttohalukkuus oli suurta. Lapsiperheet muuttivat pois alueelta. Vuonna 1985 lapsiperheitä asui Peltosaarella 42 %. Vuonna 2006 lapsiperheiden osuus oli vain 17 %.

Helsingin yliopiston kyselyyn vastaajien mukaan Peltosaaren asuinalueutta voisi parantaa muun muassa ratkaisemalla



Kuva 12. Helsingin yliopiston tutkimus "Miten kehittää lähiötä? Tapaus-tutkimus Riihimäen Peltosaaresta, metropolin laidalta (SY 46/2009)" on saatavilla verkkosivuilla www.ara.fi/julkaisut tai www.peltosaari.net.

alueen sosiaaliset ongelmat, kohentamalla rakennusten julkisivuja, parantamalla rakennusten energiatehokkuutta, kunnostamalla pihoja, rakentamalla yhteisiä tiloja, purkamalla huonokuntoisia taloja ja järjestämällä tehokas kierrätys.

Edellä mainitut kehittämiskohteet ovat olleet Peltosaari-projektin ”työlistalla” ja useita toimenpiteitä on jo tehty mm.

- toimimalla hyvässä yhteistyössä alueen sosiaaliohjaajan kanssa Peltosaaren asumisklinikalla.
- järjestämällä SiistiPelti-tapahtuma kaksi kertaa vuodessa yhteistyössä alueen muiden toimijoiden kanssa.
- Peltosaari-projektin perustamassa Peltosaari Parlamentissa toimii kuusi toimintaryhmää, joista ympäristöt ja kauniit pihat -työryhmä Marjatta Syväsen johdolla on kunnostanut pihoja, liikekeskuksen ympäristöä sekä istuttanut lisää kasveja.
- Parlamentin aktiivinen asunto-osakeyhtiöryhmä on vetäjän Sirkka Sampolan johdolla järjestänyt lukuisia koulutustilaisuuksia taloyhtiöiden hallituksille mm. ryhmäkorjauksista, elinkaarimalleista sekä aurinkoenergiamahdollisuuksista.
- yli puolet Peltosaaren 26:sta taloyhtiöstä on peruskorjannut talojaan kauniiksi ja energiatehokkaiksi, mikä on nostanut alueen arvoa merkittävästi.
- Jouni Mälikunnaksen vetämä asukastyöryhmä on järjestänyt pihatalkoita ja asukastapahtumia yhteistyössä taloyhtiöiden ja vuokratalojen asukkaiden kanssa sekä kehittänyt talojen kierrätyskeskuksia.
- Reijo Koivun vetämä urheiluryhmä on järjestänyt paikallisia urheilu- ja liikuntatapahtumia mm. Peltosaaren Olympialaiset.

Edellä mainitut toimenpiteet ovat alkuponnistuksia, joita täytyy ehdottomasti jatkaa ja tehostaa, jotta Peltosaaren sosioekonominen tilanne paranee. Tähän työhön tarvitaan Peltosaari-projektin lisäksi mukaan kaikki Riihimäen kaupungin hallintokunnat, TE-toimisto, Peltosaaren toimijatahot, 3.sektori sekä alueen yritykset.

Helsingin yliopiston tutkimusraportin mukaan sosiaalinen näkökulma lähiöiden peruskorjaamiseen on vakava. Tähänastiset tutkimukset Peltosaaren ja monien muiden samankaltaisten lähiöiden väestöpohjasta osoittavat, kuinka sosioekonominen huono-osaisuus ja etniset vähemmistöt tahtovat keskittyä niihin. Lähiöt vaativat useamman kehittämiskärjen uudistamisstrategiaa, missä otetaan huomioon rakentamisen ja korjaamisen lisäksi energia-asiat ja erityisesti alueen asukkaat.

Tähän on Peltosaari-projektissa vastattu neljän kehittämiskärjen strategialla, jotka ovat:

1. rakentaminen & uudistaminen
2. energiatehokkuus & ekologisuus
3. asukkaiden aktivointi
4. teknistaloudellinen tarkastelu.

Helsingin yliopiston tutkimuksella on ollut suuri merkitys Peltosaaren alueen kehittämisen käynnistymiseen. Kun Riihimäen kaupunki sai tutkimustulokset loppuvuonna 2009, niin välittömästi päätettiin ryhtyä tehokkaampiin toimenpiteisiin Peltosaaren alueen kehittämiseksi. Haettiin Tekesiltä kehittämisrahaa ja aktivoiduttiin ympäristöministeriön Lähiöohjelmassa sekä ARAn Asumisen uudistamisen -projektissa. Peltosaaren kehittäminen otettiin osaksi Riihimäki strategiaa 2015, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi.

Helsingin yliopiston tutkimus kytkeytyi VTT:n EcoDrive-projektiin, missä Riihimäen Peltosaari oli myös mukana. VTT julkaisi kesällä 2010 tutkimusraportin Riihimäen Peltosaari, Lähiön ekotehokas uudistaminen. Raportti löytyy sähköisenä versiona projektin sivuilta www.peltosaari.net.

Uutta tutkimusta tehdään Peltosaari-projektissa parhaillaankin. Nuoret esiin -projektin nuorten valmentaja, valtiotieteen ylioppilas Perttu Jämsén valmistelee pro gradu -tutkimusta Peltosaaren asuinalueen maineesta. Lähdeaineistona on elokuussa 2011 ja tammikuussa 2012 Peltosaari-projektin tekemät asukashaastattelut, jotka kohdistuivat kolmen, purettavan kerrostalon asukkaisiin. Haastattelujen sisällöstä kerrotaan tarkemmin luvussa 9.



Kuva 13. Peltosaaren Olympialaisista elokuulta 2012.

5 Projektin perustaminen

Irene Väkevä-Harjula

Peltosaaren monia haasteita ratkaisemaan ja aluetta kehittämään perustettiin keväällä 2010 Peltosaari-projekti, joka sijoitettiin tekniseen keskuksen ja jonka ohjausryhmän puheenjohtajaksi valittiin tekninen johtaja. Muita teknisen keskuksen asiantuntijoita ohjausryhmässä ovat kaavoituspäällikkö, hallintopäällikkö (2010–2012), asuntosihtööri, projektipäällikkö ja asumiskoordinaattori. Lisäksi ohjausryhmässä toimivat perusturvajohtaja, ympäristöjohtaja, peltosaarelaisten asunto-osaakeyhtiöiden edustaja sekä ARAn edustaja. Ohjausryhmässä on myös Riihimäen Kotikulma Oy:n edustus sekä kaupunginvaltuuston ja -hallituksen edustus. Edellä mainitulla kokoonpanolla varmistetaan, että tieto kulkee päättävien elinten sekä hallintokuntien välillä.

Ohjausryhmän tehtäviä ovat mm. maksatusten hyväksyminen, väli- ja loppuraporttien hyväksyminen, uusien hankehakemusten hyväksyminen sekä projektin toiminnasta tiedottaminen omissa verkostoissaan. Peltosaari-projektin ohjausryhmän puheenjohtajana 2011–2012 toimi kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Kirsti Tolvanen.

Päätoiminen projektipäällikkö aloitti Peltosaari-projektissa Riihimäen kaupungin teknisessä keskuksessa 1.6.2010. Ensitöiksi Peltosaaren kehittämiseksi laadittiin yhteistyössä kaupunginhallituksen, teknisen lautakunnan sekä projektin ohjausryhmän ja asukasryhmän kanssa visio, asetettiin tavoitteet ja luotiin toimintastrategia. Kesän aikana valmisteltiin myös elokuun lopussa käynnistynyttä Peltosaaren ideakilpailua tiiviissä yhteistyössä kaavoitusyksikön kanssa.



Kuva 14. Peltosaari-projektin posterit.

5.1

Visio, tavoitteet, strategia, projektisuunnitelma ja hankesalkku

Alla olevaan posteriin on koottu Peltosaari-projektin visio, tavoitteet, ulkoinen ilme sekä hankkeiden rahoittajatahot. Lisäksi posterissa on eritelty muutama merkittävä yksittäinen tapahtuma kuten elokuun lopussa 2010 käynnistynyt ideakilpailu. Peltosaari-projektin logon värit noudattavat Riihimäen kaupungin värejä.

Syksyllä 2010 päivitettiin projektisuunnitelma ja olemassa olevat Peltosaaren kehittämishankkeet koottiin yhteiseen hankesalkkuun. Hankesalkkua on projektin edetessä täydennetty uusilla, strategian mukaisilla hankkeilla.

Hankkeiden salkuttamisesta on hyötyä projektin toteuttajille. Salkkuun koottuja hankkeita on helpompi hallita, eri hankkeiden rahoittajien ohjeet ja raportointiaika- taulut pysyvät hyvin mielessä. Lisäksi hankesalkku on kätevää esitellä ja salkun si- sältöä seurata. Seuraavissa hankesalkuissa on esitelty Peltosaari-projektin päättyneet sekä käynnissä olevat hankkeet.



Kuva 15. Peltosaari-projektin päättyneet kehittämishankkeet.

Peltosaari-projektin hankesalkku 2013



Kuva 16. Peltosaari-projektin voimassa oleva hankesalkku.

Kaikkia Peltosaaren kehittämisen kärkiä on projektin toimesta viety eteenpäin eri rahoittajien hankkeilla. Tekesin rahoittamassa Kaupunginosan uusi elämä -hankkeessa järjestettiin ideakilpailu seminaareineen sekä voittajaehdotusta jatkokehitettiin yleissuunnitelmaksi. Ympäristöministeriön Lähiöohjelman hankkeissa perustettiin asuisklinikka, Peltosaari Parlamentti sekä tuettiin Parlamentin työryhmien toimintaa. ARAn Asumisen uudistamisen -projektissa käynnistettiin Peltosaaren asukashaastattelut, kummitoiminta sekä ideoitiin käsikirjan kokoamista Peltosaaren innovaatioista tavoitteena levittää hyviä käytäntöjä sekä kertoa hankkeesta kohdatuista haasteista.

Uusin Peltosaari-projektin hanke on 1.9.2012 käynnistynyt Hämeen ELY-keskuksen ja Euroopan Sosiaalirahaston (ESR) osittain rahoittama Nuoret esiin -hanke, jonka kohderyhmä on 25–29-vuotiaat syrjäytymisvaarassa olevat peltosaarelaiset nuoret. Riihimäen kaupungin rahoitusosuus hankkeessa on 25 %. Tammikuun lopulla 2013 Tekesiltä haettiin kehittämishanketta, missä suunnitellaan Peltosaaren kylätalon innovatiivisia energiavaihtoehtoja sekä vähennetään alueen segregatiota. Kumppanina hankkeessa on Alby Ruotsista. Myönteinen päätös saatiin hankkeesta huhtikuun alussa.

Peltosaari-projektin tavoitteet ovat:

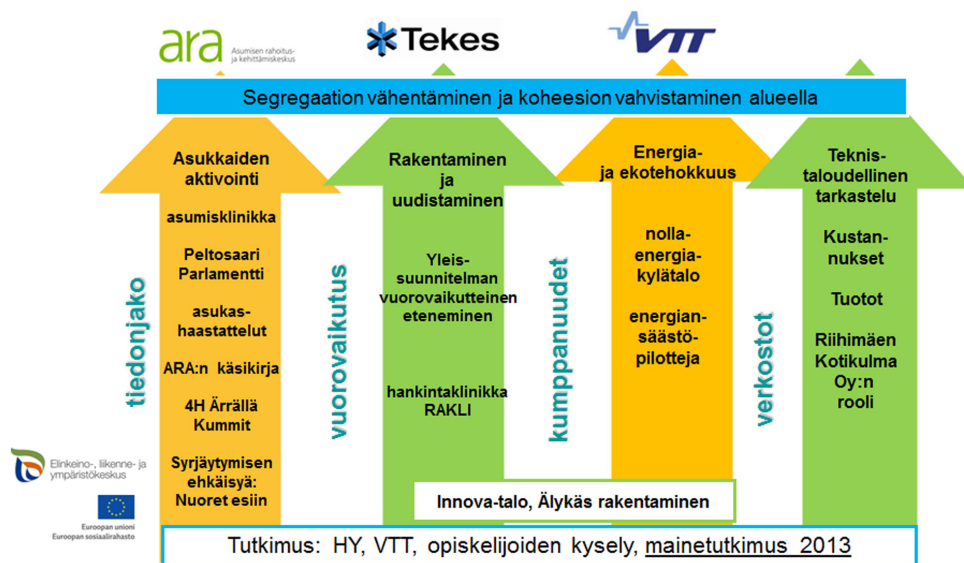
1. kaupunginosan arvostuksen ja vetovoimaisuuden nostaminen uudistamalla ja kehittämällä mm. tekojen kautta ja tiedottamalla
2. Peltosaaren liittäminen toiminnallisesti osaksi kaupungin keskustarakennetta ja matkakeskusta
3. asukkaiden turvallisuuden, viihtyisyyden ja arkielämän sujuvuuden parantaminen
4. asukkaiden sitoutuminen asuinalueen kehittämiseen sekä kiinteistöjen ja alueiden ylläpitoon
5. ympäristöarvojen kokonaisvaltainen huomioon ottaminen kehittämistoimissa.

Projektin rooli on verkottaa toimijoita ja hakea Peltosaaren kehittämiselle uusia kumppaneita. Projekti etsii ja perustaa uusia kehittämishankkeita, hakee rahoitusta ja kokoaa hankkeet yhteiseen hankesalkkuun. Projekti hoitaa hankkeiden väli- ja loppuraportoinnin, projektitalouden rahoittajan ohjeiden mukaan sekä maksatukset aikataulujen mukaan. Projekti valvoo, että kehittämisrahat kohdistetaan oikealle hankkeelle ja että kustannukset ovat hyväksytyjä. Projektin tehtävänä on myös tiedottaa eri hankkeiden etenemisestä paikallisessa sekä valtakunnan mediassa sekä markkinoida hanketta mm. oman tiedotuslehden, esittelyvideoiden, info-television ja projektiesittelyjen jälkeen.

Edellä mainitut projektipäällikön vastuulla olevat tehtävät edellyttävät erittäin hyvää organisointikykyä, talousasioiden ymmärrystä, hyviä vuorovaikutus- ja viestintätaitoja sekä kykyä sukkuloida sujuvasti eri toimintaympäristöissä. Hyvät neuvottelutaidot ja uskottavuus ovat myös tärkeitä ominaisuuksia. Projektipäällikkö hyötyy monipuolisesta työkokemuksesta sekä koulutuksesta. Projektipäällikkö kulkee edellä ja on ”naama näkyvissä” niin hyvässä kuin pahassa – eikä pahastu vähästä! Tärkeintä projektin onnistumiselle kuitenkin on hyvän ja osaavan projektitiimin ja ”kotipesän” osaaminen ja tuki.

Peltosaari-projektin tavoitteita on pyritty toteuttamaan valitulla strategialla, jonka mukaan Peltosaaren asuinaluetta kehitetään rakentamalla ja uudistamalla, energiatehokkaaksi ja ekologiseksi sekä aktivoimalla asukkaita. Keväällä 2012 strategiaan kärsiinkin lisättiin teknistaloudellinen tarkastelu, missä analysoidaan Riihimäen kaupungin taloudellisia vaihtoehtoja Peltosaaren kehittämiseen. Ryhmässä lasketaan eri rakentamisvaihtoehtojen kustannuksia ja tuottoja. Seuraavassa kuviossa on esitetty Peltosaari-projektin strategiset kehittämisen kärjet alahankkeineen sekä rahoittajatahoineen.

Peltosaari-projektin strategia



Kuva 17. Peltosaari-projektin strategiset kärjet.

Peltosaari-projekti toimii kolmella tasolla: asukkaiden arjessa, verkostomaisesti sekä kehittämällä uusia innovaatiota:

1. asukkaiden arjessa mm. asumisklinikka, Peltosaari Parlamentin työryhmien toiminta esim. asukastapahtumat, Topinkulman ala-asteelaisten iltapäiväkerhotoiminta ja kummitoiminta
2. verkostomaisesti osaamista ja tietoa jakamalla mm. erilaiset kumppanuudet, ideakilpailu, yleissuunnitelman kehittämien jne.
3. kehittämällä uusia innovaatioita: esim. yhdyskuntarakentamisen innovatiivinen hankintamenettely, Peltosaari Parlamentti, hankesalkku, käsikirja.

Laajassa asuinalueen kehittämishankkeessa tarvitaan kaikkia edellä mainittuja toimintatasoja. Kehittämisen pitää näkyä asukkaiden jokapäiväisessä elämässä KONKREETTISESTI. Kumppanit odottavat saavansa yhteistyöstä hyötyä myös itselleen ja kaikissa kehittämishankkeissa pitää syntyä myös uutta: innovaatioita, malleja ja pilotteja. Peltosaaren kehittämisessä on tarkoituksella toimittu aktiivisesti kaikissa kolmessa toimintaympäristössä, mikä edellyttää myös projektiväeltä monipuolista osaamista. Se tarkoittaa mm. sitä, että projektiväki näkyy siivoustalkoissa alueen asukkaiden kanssa, järjestää ideakilpailuun liittyvää seminaaria yhteistyökumppaneiden kanssa ja neuvottelee uusien hankkeiden rahoituksesta johtavien rahoittajatahojen kanssa sekä kertoo tekemisistään monikanavaisesti.

5.2

Projektionnin merkitys Peltosaaren kehittämisessä

Kun Helsingin yliopiston tutkimus valmistui vuoden 2009 lopulla, päätti Riihimäen kaupunki ryhtyä tositoimiin Peltosaaren asuinalueen kehittämiseksi. Siinä vaiheessa oltiin mukana jo ympäristöministeriön Lähiöohjelmassa sekä ARA:n Asumisen uudistamisen -projektissa. Lisäksi vuoden 2010 alussa haettiin Tekesiltä uutta kehittämishanketta innovatiivisen yhdyskuntarakentamisen vuorovaikutteiseen hankintamenettelyyn Kaupungin uusi elämä -hankkeella. Riihimäen Peltosaari pääsi

myös mukaan VTT:n EcoDrive-hankkeeseen, jonka kautta saatiin alueesta uutta tietoa energiatehokkuuteen, ekologisuuteen sekä talojen peruskorjauksiin liittyvää tutkimustietoa. Edellä mainitut toimijat ovat taloudellisten resurssien lisäksi tuoneet erittäin paljon uskottavuutta ja tukea Peltosaari-projektille.

Monitahoinen ja -hankkeinen, useamman rahoittajan kehittämisprojekti päätettiin projektoida ja sitä kautta "paketoita" helpommin hallittavaksi kokonaisuudeksi. Käynnistämisympäristössä luotiin yhteistyössä kumppaneiden ja ohjausryhmän kanssa projektille visio, tavoitteet ja strategia sekä koottiin erilliset, eri rahoittajien kehittämishankkeet yhteiseen hankesalkkuun. Lisäksi projektin kumppanit kuvattiin näkyviksi kumppanuusstrategiaan, mikä on auttanut yhteistyön syventämisessä. Peltosaari-projektissa projektipäällikön ensimmäinen tehtävä oli ottaa "homma haltuun" eli tehdä projektikokonaisuus näkyväksi itselleen sekä muille mukana oleville tahoille.

"auttaa, kun tähdätään ensin!"

Useamman projektin kokemusten valossa kehittämisen selkeä projektointi terävöittää toimintaa ja tekee toiminnasta tavoitteellista. Projektointi selkeyttää myös projektitalouden hallintaa sekä viestintää ja tiedottamista. Kokonaisvaltainen, säännöllisesti päivitettävä projektisuunnitelma luo toiminnalle raamit.

Viestintä ja vuorovaikutus tärkeässä roolissa

Peltosaari-projektin käynnistymisympäristöstä lähtien monikanavaisella viestinnällä on ollut erittäin merkittävä rooli Peltosaari-projektissa. Projektia on esitelty kymmeniä kertoja eri tahoille sekä Riihimäen kaupungin sisällä että ulkopuolella mm. rahoittajien tapahtumissa, Aalto-yliopistossa, asukastilaisuuksissa, energiatehokkaan rakentamisen tilaisuuksissa jne. Lisäksi paikallinen media on seurannut projektin etenemistä erittäin aktiivisesti. Lehtijuttuja Peltosaari-projektista on julkaistu lähes 200 kuluneen kolmen vuoden aikana. Projektilla on oma tiedotuslehti PeltsinPalsta sekä info-tv Peltosaaren liikekeskuksessa. Lisäksi Peltosaaren kehittämisestä on tehty kaksi videota (YouTube: Peltosaaren uutiset, 2012⁴ ja Peltosaaren innovaatiopalkinto, 2013⁵) sekä yksi MTV 3:n uutisvideo. Projektiviestintää on tehostettu laatimalla oma viestintästrategia, jota on päivitetty säännöllisesti.

Projektin näkökulmasta runsas median kiinnostus projektia kohtaan sekä Tekesin, Rakentajalehden ja Asuntomarkkinoiden myöntämä Innovaatiopalkinto 24.1.2013 ovat raivanneet tieltä epäilijöitä ja edistäneet Peltosaaren alueen kehittämisen hyväksyntää myös kaupungin organisaation sisällä sekä erityisesti kaupunkilaisten keskuudessa.

Projektimaaisessa kehittämisessä on myös omat haasteensa. Kuntavetoisen projektin suurin haaste näyttäisi olevan eri hallintokuntien hyväksynnän ja luottamuksen saavuttaminen sekä avoimen yhteistyön käynnistäminen. Hallintokuntien toimintareviirit ovat tarkkoja ja projektin verkostomainen tapa toimia yli organisaatorajojen saattaa loukata reviirejä. Ilahduttavaa on ollut kuitenkin huomata miten innostuneesti kaikkien hallintokuntien johto lähti yhteistyöhön Peltosaari-projektin kanssa. Erityisen hyvänä esimerkkinä ovat Riihimäen kaupungin nuoriso- ja liikuntatoimen mukaantulo heti asumisklinikan perustamisympäristössä syksyllä 2010. Kannattaa kuitenkin muistaa, ettei pelkästään hallintokunnan johdon hyväksyntä riitä, jos muut organisaatiotasot eivät halua tehdä hallintokuntarajoja ylittävää yhteistyötä.

Projektin integrointi osaksi kunnan "normaalia" toimintaa on tärkeää. Sillä varmistetaan, että projektissa kehitetyt innovaatiot ja uudet toimintamallit jäävät kunnan toiminnaksi projektin päätyttyäkin. Projektin avulla voidaan myös vähentää kunnallista byrokratiaa, kun yksi nimetty ohjausryhmä voi toimia samalla useiden hankkeiden

4 Peltosaaren uutisvideo YouTubessa: <http://www.youtube.com/watch?v=N50X2eLAPF4>

5 Innovaatiopalkintovideo YouTubessa: <http://www.youtube.com/watch?v=Cq4-RnCDHJQ>

ohjaajana eikä kaikkia projektia koskevia asioita tarvitse viedä lautakunnan päätettäväksi. Peltosaari-projektien integroituminen ”kotipesään” eli tässä tapauksessa Riihimäen kaupungin tekniseen keskukseseen näytti kahden ensimmäisen vuoden aikana etenevän jouhevasti, kun yhteistä tekemistä oli paljon ja projektista oli apua ja hyötyä muulle organisaatiolle. Asioiden edetessä, haasteiden kasvaessa ja konkretisoituessa projektia ryhdyttiin joiltakin yhteistyötahoilta vähän ”karsastamaan”. Projekti oli edennyt ”ennen kokemattomalle” tasolle ja siksi se saatettiin kokea uhkana, joka pyrki muuttamaan totuttuja käytäntöjä. Kyse on mielestäni tietynlaisesta muutosvastarinnasta, johon saadaan apua siirtämällä projektin painopistettä strategian sisällä.

Kokemuksina kuudesta eri kehittämishankkeesta voin kiteyttää, että projektin ”kuolemanlaakso” tulee eteen siinä vaiheessa, kun projektilla pyritään vaikuttamaan olemassa oleviin organisaation toimintamalleihin. Siinä vaiheessa usein huomataan, ettei olemassa olevia toimintamalleja haluta oikeasti muuttaa; projektit ovat vähän hankalia ja ne eivät ihan helposti asetu muuhun organisaatiokaavioon tai talousjärjestelmiin. Projekti ei voi antaa käskyjä tai määrätä. Se voi vain esittää toivomuksia. Projektiväkikin on vain tilapäistä tai määräaikaista, mikä luo kuvaa myös väliaikaisesta kehittämistoiminnasta. Kannattaa kuitenkin muistaa, että hyvä projekti myös päättyy.

Peltosaari-projektin osalta ”kuolemanlaakso” käännettiin voitoksi ja uudeksi nousuksi siirtämällä painopistettä rakentamiseen ja uudistamiseen 5.3.2013 teknisen lautakunnan hyväksyessä Peltosaaren yleissuunnitelma päätöksentekoprosessiin. Projektitiimi siirtyi työskentelemään Peltosaaren asumisklinikalle, alueelle lähelle asukkaita. Tässä vaiheessa projektiin hankitaan myös uudenlaista, rakentamiseen ja peruskorjaamiseen liittyvää osaamista.